

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5525 Füzesgyarmat,

3505; 3510/2 és 3510/5

helyrajzi számú

zártkerti ingatlanokról

Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2025-03-17.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Füzesgyarmat Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1.

Ügyfél neve: Füzesgyarmat Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos
Címe: 5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1.

Megrendelés azonosító: FGYÖNK20250314.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám: 5525
Település: Füzesgyarmat
Helyrajzi szám: 3505
Művelési ág: Szántó
Teherlap bejegyzés: Van – bányaszolgalmi jog
Széljegyek: Nincs
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám: 5525
Település: Füzesgyarmat
Helyrajzi szám: 3510/2
Művelési ág: Szántó
Teherlap bejegyzés: Van – bányaszolgalmi jog
Széljegyek: Nincs
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám: 5525
Település: Füzesgyarmat
Helyrajzi szám: 3510/5
Művelési ág: Szántó
Teherlap bejegyzés: Van – bányaszolgalmi jog
Széljegyek: Nincs
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Helyszíni szemle dátuma:	2025.03.14.
A szakvélemény érvényessége:	120 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatt
Az értékelés alapja:	Piaci összehasonlító módszer
Értékesíthetőség:	180-360 nap
Kiinduló adatok, információk:	A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Zártkerti földrészlet(ek) összesen 3505 Hrsz:	2370 m ²
Zártkerti földrészlet(ek) összesen 3510/2 Hrsz:	1322 m ²
Zártkerti földrészlet(ek) összesen 3510/5 Hrsz:	3304 m ²

Épület(ek), építmények összesen: 0 db

Megjegyzés: Az ingatlanok teljes pontossággal beazonosíthatók. Az ingatlanokon felépítmény nincs.

Az ingatlanok megtekintett állapotának fajlagos értéke: 2.100.000 Ft/Ha
azaz Kétmillió-egyszázezer Forint/Hektár

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2025. március 17.


TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.
Adószám: 32143878-2-04
B. sz.: 10402609-50527074-55841003

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése: Füzesgyarmat város Békés megye északi részén, a Szeghalmi járásban. A város szénhidrogén-kutatásáról és a termálvizéről nevezetes. Füzesgyarmat a Sárrét központjában, Békés megye legészakibb városaként, Hajdú-Bihar megye és Jász-Nagykun-Szolnok megye határán helyezkedik el, a Berettyó folyó alsó folyása nyugati partjától 4 km-re. A megye hozzá legközelebb fekvő városa Szeghalom. Vonattal a MÁV 128-as számú Békéscsaba–Kötegyán–Vésztő–Püspökladány-vasútvonalán közelíthető meg. A vasútállomás Füzesgyarmat fürdő és Biharnagybajom között található. Közúton Szeghalom felől a 47-es főútból kiágazó jó minőségű összekötő úton érhetjük el, amely folytatódik Püspökladány irányába. A megye határáig elfogadható, onnantól már rossz minőségű út vezet át Hajdú-Bihar megyébe. A 4-es főútról Karcagnál letérve is megközelíthető a város. A Karcag - Bucsa közötti útszakasz felújítása óta már elfogadható minőségű közúton. A 47-es főútról Darvasnál letérve kb. 10 km Füzesgyarmat.

Település jellemzése: Lakosságának száma 4944 fő (2024. január 1.). Népsűrűsége 45,17 fő/km². A város ingatlanpiaca átlag alatti, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése: Az értékelt ingatlan a település központjától D, DNy-i irányban, a város központjától cca. 3000 m távolságra található a Szeghalom felé vezető közúttól 500 m-re Ny-i irányban.

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	mezőgazdasági
Jelenlegi hasznosítás:	szántó
Legcélszerűbb hasznosítás:	szántó
Építési övezet:	Mk-1
Építési övezet típusa:	Kertes mezőgazdasági terület

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik. Szántó művelési ág.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége: megfelelő, szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök: Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága: 1500 m
Távolsági busz megállójának távolsága: 550 m

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 5525 Füzesgyarmat
Helyrajzi szám: 3505
Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2025.03.14.
Telek területe: 2370 m²
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Ingatlan fekvése: Zártkert
Széljegyek: Nincs
Teherlap bejegyzés: Van – bányaszolgalmi jog

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 5525 Füzesgyarmat
Művelési ág: Szántó
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: Füzesgyarmat Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 5525 Füzesgyarmat
Helyrajzi szám: 3510/2
Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2025.03.14.
Telek területe: 1322 m²
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Ingatlan fekvése: Zártkert
Széljegyek: Nincs
Teherlap bejegyzés: Van – bányaszolgalmi jog

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	5525 Füzesgyarmat
Művelési ág:	Szántó
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Füzesgyarmat Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	5525 Füzesgyarmat
Helyrajzi szám:	3510/5
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2025.03.14.
Telek területe:	3304 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Zártkert
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Van – bányaszolgalmi jog

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	5525 Füzesgyarmat
Művelési ág:	Szántó
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Füzesgyarmat Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Zártkerti földrészek

Azonosítás

Földrészlet területe:	2370 m ²
Földrészlet területe:	1322 m ²
Földrészlet területe:	3304 m ²

Azonosítás

Jellemzés

Alak, forma, területi méret:	Szabálytalan négyszög
Fekvés:	Zártkert
Elhelyezkedés:	megfelelő
Megközelíthetőség:	megfelelő
Domborzati és lejtésviszonyok:	Síkterület
Vízjárás rendezettsége:	Megoldott
Művelést gátló tereptárgyak, infrastruktúra:	Nincs, külterületi ingatlannak megfelelő
Esztétikai benyomás:	Átlagos
Szokásost meghaladó fagy, jég, vadkár valószínűsége:	Nem jellemző, nem várható
Meglévő és megvalósítható közművek:	Nincsenek, villamos energia kerítetlen területek
Kerítettség:	Nincsenek
Üzemszerű művelést szolgáló építmények:	Fejlesztés alatt
Gazdasági környezet:	Átlagosnál alacsonyabb
Megélhetési, kereseti viszonyok:	Átlagosnál magasabb
A föld művelése utáni hajlandóság:	Csökkenő
Demográfiai viszonyok:	Megfelelő
Tápanyag gazdálkodás:	Általános
Agrokémiai beavatkozások:	Nincs
Kultúraállapot:	Nem releváns
Gyomflóra, nem kívánt idegen kultúra:	Nem tapasztalható
Környezeti szennyezettség, tartós környezetkárosodás:	Nem védett
A földterület természeti védeltsége:	Nincsenek
Értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	

Közművesítettség

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	nincs
Vízellátás:	nincs
Gázellátás:	nincs
Szennyvízelvezetés:	nincs
Csapadékvíz elvezetés:	megoldott

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER ÁTTEKINTÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek megfelelően készült, a termőföld forgalmi értékének meghatározására vonatkozó, alábbi rendeletekben előírtak figyelembevételével:

- 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékelésének módszertani elveiről
 - 1976. évi 24. törvényerejű rendelet a kisajátításról
 - 254/2002.(XII.13.) Korm. rendelet a NFA egyes szabályairól
 - 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997.VIII.1. PM rendelet
 - 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 48/2001. (III.27.) Korm. rendeletben előírt értékelési irányelveit tartalmazó 1/2002. (BK.8.) BM rendelet
- A közművezetékek szolgalmi jogáról szóló, ill. vezetékek biztonsági övezetekre vonatkozó korlátozásokat tartalmazó rendeletek:
- 2001. évi CX törvény a villamos energiáról, ill. a 11/1984. (VIII.22.) IpM rendelet a villamosmű biztonsági övezetéről
 - 6/1982. (V.6.) IpM rendelet a gáz- és kőolajüzem létesítmények biztonsági övezetéről
 - 1995. évi LVII. tv. a vízgazdálkodásról, a 72/1996.(V.22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról, ill. a 123/1997.(VII.18.) Korm rendelet a vízbázisok és ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről
 - 35/1996. (XII.29.) BM rendelet az országos tűzvédelmi szabályokról

A „TÉR” (Termőföldingatlanok Értékbecslési Rendszere) nevet viselő software, 2003 novemberében készült, az NFA (Nemzeti Földalapkezelő Szervezet) megbízásából.

A rendszernek az óta 5 verziója készült el, folyamatosan adaptálva a tapasztalatokat, és a felhasználói észrevételeket.

Az eltelt időben több, mint 40 ezer értékbecslés készült a programmal. A rendszer használatával készültek az elmúlt évek életjáradéki programjai keretében értékbecslések, és több Bank is elfogadja (sőt, többen meg is követelték) a használatát.

Az elmúlt években nem készült hasonló, széleskörű lehetőségeket biztosító, de ugyanakkor könnyen kezelhető termőföld-értékelői szoftver.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, ÖESZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést lehetőség szerint a már megtörtént és ismert, konkrét (illetékhivatali adatok) adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevéeltermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonlító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;

- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása során általában az alábbi különleges megkötésekre is figyelemmel kell lenni:

- Nem lehet az adott ingatlannál szerződéssel lekötött bérleti díjnál magasabbat figyelembe venni.
- A piaci szintnél magasabb bérleti díjat csak a szerződésben meghatározott időszakra lehet figyelembe venni.
- Csak a reál (inflációmentes) kamatláb alkalmazható.

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS - 2012

Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a "piaci bérleti díj" elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhatják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

Forgalmi érték Áfa tartalma a 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben mentes az adó alól/alanyi mentes, a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § és 188. § vonatkozó bekezdései szerint.

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről.

Fogalmak:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerint.

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.

Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

„TÉR” V hozamszámításos módszer és piaci összehasonlító módszer alapján

Fájl	Kezdőlap	Beszúrás	Lapelrendezés	Képletek	Adatok	Véleményezés	Nézet	Súgó	Acrobat	
Beillesztés	Kivágás	Másolás	Formátummásoló	Vágólap	Betűtípus	Igazítás	Szám			
D47 1										
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Szabó Bálint egyéni vállalkozó					Azonosító szám:				
2						FGYÖNK20250314				
3	Nagyobb képméno >					Település neve:				
4						Füzesgyarmat				
5	Képméno visszaállítás >					Helyrajzi száma:				
6						3505; 3510/2; 3510/5				
7	Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékbécslése									
9	Az értékbécslés alapadatai									
10	Megbízó/Megrendelő:					Füzesgyarmat Város Önkormányzata				
11	Az értékbécslés célja:					Adásvétel miatt				
12	Az értékbécslést végző Megbízott/Szakértő:					Szabó Bálint egyéni vállalkozó				
13	Szakértő címe:					5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.				
14	Szakértő adószáma:					44718239-2-24				
15	Az értékbécslést készítette:					Szabó Bálint				
16	Szakértői igazolvány sorsszám: 030897					telefon/fax:				
17	Törzsszám: 1/15/11 FÜTI-Omega					mobil telefon:				
19	Az engedélyt kiállította: FÜTI-Omega					e-mail:				
20	A helyszíni szemle időpontja (éééé.hh.nn)					2025.03.14				
21	Az értékbécslés időpontja (éééé.hh.nn)					2025.03.17				
22	A termőföldet azonosító adatok									
23	1. Az ingatlan neve (ha van):									
24	2. Az ingatlan címe (ha van):									
25	3. Az ingatlan helyrajzi száma:					3505; 3510/2; 3510/5				
26	4. Termőföldet azonosító EOY koordináta					Y X				
27	5. Irányítószám / település neve					5525 Füzesgyarmat				
29	6. Közigazgatási hovatartozása - Megye / külterület-belterület					Békés külterület				
30	7. Megyéhez tartozó járadék jellegű jövedelem - 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet alapján					étk.búza kg/AK 28,3				
AZONOSITO Leiras LeirasUltetveny Korrekcio Magyarazat										
Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt										

Fájl	Kezdőlap	Beszúrás	Lapelrendezés	Képletek	Adatok	Véleményezés	Nézet	Súgó	Acrobat
Beillesztés	Kivágás	Másolás	Formátummásoló	Vágólap	Betűtípus	Igazítás	Sortöréssel több sorba	Cellaegyesítés	Stílus
D47									
1	Szabó Bálint egyéni vállalkozó					Azonosító szám:			
2						FGYÖNK20250314			
3	Nagyobb kepemyo >					Település neve:			
4						Füzesgyarmat			
5	Kepemyo visszaallitas >					Helyrajzi száma:			
6						3505; 3510/2; 3510/5			
7	Azonosító adatfelvételi lap								
8	Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékbecslése								
9	6. Közigazgatási hovatartozása - Megye / külterület-belterület					Békés külterület			
10	7. Megyéhez tartozó járadék jellegű jövedelem - 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet alapján					étk.búza kg/AK 28,3			
11	8. Település azonosító KSH kód					12256			
12	9. Az ingatlant nyilvántartó Földhivatal:					Szeghalomi Járási Hivatal Földhivatali Osztály			
13	10. Művelési ág, min. osztály, területe, AK					Ha több hrszt értékelünk, akkor a			
14						hrszt: művelési ág min.o terület Arany Korona			
15						a 3505 szántó 0,2370 ha 7,42 AK			
16						b 3510/2 szántó 0,1322 ha 5,05 AK			
17						c 3510/5 szántó 0,3304 ha 5,45 AK			
18						d			
19						e			
20						f			
21	Az ingatlan területe összesen					(ha) 0,6996 ha 17,92 AK			
22	12. Egy ha-ra jutó aranykorona (tájékoztató adat)					(AK/ha) 25,61 AK			
23	13. Búza tözsdei átlagára / intervenciók ára					88 000 Ft / tonna			
24	Az Euro közép árfolyama (Ft/Eur)					400,00			
25	(utolsó hat hónap átlaga)					Számításokban gabona ára: 88000 Ft/t			
26	14. Bejegyzett tulajdonosok, tulajdoni hányadok, megszerzés jogcímei								
27	Azonosító adatai								
28	Tulajdonos neve - akinek a tulajdoni hányadát értékeljük			Tul.hányad számláló	Tul.hányad nevező	Jogcím / Egyéb jogcímei			
29	Füzesgyarmat Város Önkormányzata			1	1				
30									
31									
32									
33									
34									
35									
36									
37									
38									
39									
40									
41									
42									
43									
44									
45									
46									
47									
48									
49									
50									
51									
52									
53									
54									
55									
56									
57									
58									
59									
60									
61									
62									
63									
64									
65									
66									
67									
68									
69									
70									
71									
72									
73									
74									
75									
76									
77									
78									
79									
80									
81									
82									
83									
84									
85									
86									
87									
88									
89									
90									
91									
92									
93									
94									
95									
96									
97									
98									
99									
100									

Fájl	Kezdőlap	Beszúrás	Lapelrendezés	Képletek	Adatok	Véleményezés	Nézet
Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap Betűtípus Igaz							
✖ ✔ f_x -5							
A	B	C	D	E	F	G	H
1					Azonosító szám:		
2	Szabó Bálint egyéni vállalkozó				FGYÖNK20250314		
3	Település neve:				Helyrajzi száma:		
4	Füzesgyarmat				3505; 3510/2; 3510/5		
5							
6	I/4. Korrekciós tényezők és értékek termőföld értékeléshez [%]						
7	az összehasonlító adatoktól való eltérésekre						
8	Korrekciós tényező		alsó	felső	Becsült korrekció piaci összehasonlításához*	Becsült korrekció hozamszámtáshoz**	
9	1.	forma, területi méret	-10	10	-5	-5	
10	2.	fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	150			
11	3.	megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25			
12	4.	domborzati és lejtésviszonyok	-30	0			
13	5.	vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20			
14	6.	öntözés feltételei	0	30			
15	7.	művelést gátló tereptárgyak	-15	0			
16	8.	demográfiai viszonyok	-15	15		-5	
17	9.	gazdálkodási tradíciók, a lakosság foglalkoztatottsága, ráutaltsága a mg.-i termelésre	-20	20	0	5	
18	10.	szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5			
19	11.	kerítettség	0	15			
20	12.	esztétikai benyomás	-10	10			
21	13.	környezet i állapot, szennyezettség	-10	5			
22	14.	gazdasági környezet	-20	20	0	-5	
23	15.	infrastruktúra, közműellátottság	0	20			
24	16.	a földterület természeti védettsége	-20	10			
25	17.	kultúrállapot	-10	10			
26	18.	egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25			
27	19.	Jogi környezet (Indoklásához kattintson a magyarázat gombra!)	-100	5			
28	Összesen (%):				-5	-10	

Automatikus mentés ☐ Füzesgyarmat_ÖNK_2025

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet Súgó Acrobat

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap Betűtípus Igazítás Szám

J63

A B C D E F G H I J K L M N

1 Szabó Bálint egyéni vállalkozó Azonosító szám: FGYONK20250314

2 Település neve: Füzesgyarmat Helyrajzi száma: 3505; 3510/2; 3510/5

3

4

5

6 **II/2. Értékbecsles piaci adatok összehasonlítása alapján - földérték számítás**

7 **Alrészletek fajlagos földértékének (talaj értékének) számítása**

8 Alapvetően szántó összehasonlító adatokat, és az alrészlettel azonos művelési águ összehasonlító adatot alkalmazunk. Az ültetvényes alrészletek - szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő, fásított terület - esetén csak olyan összehasonlító adásvételi adatot használunk fel, amelyen az adásvétel időpontjában nincs ültetvény (vagy szántó adatot veszünk alapul). A felépítményes alrészletek - anyaggödör, árok, tó, udvar, út - esetén vagy 3-5 db szántó adatot, vagy 3-5 db azonos művelési águ összehasonlító ingatlant veszünk alapul. Ha szántó képezi a számítás alapját, akkor kivonási költséget és a felépítmény értékét is számítunk. Azonos (kivett) összehasonlítóik esetében nem számolunk művelés alóli kivonás (földvédelmi járulé) költséget és felépítmény értékét.

9 **Összehasonlító ingatlanok adatainak beírása a művelési ág szorzóval történő számításához**

Hely	Jog	Összehasonlító ingatlan művelési ága	műv. ág szorzó	Arany korona (AK)	Méret (ha)	Ár (Ft)	Fajlagos ár műv. ág szorzóval (Ft/ha)
"a" részlet szántó							
a 0601/23		szántó	1,00		3,3601	8 000 000	2 380 882
a 0876/67		szántó	1,00		3,7938	8 000 000	2 108 704
a 0931/10		szántó	1,00		0,5693	1 200 000	2 107 852
a							0
a							0
"b" részlet szántó							
b 0601/23		szántó	1,00		3,3601	8 000 000	2 380 882
b 0876/67		szántó	1,00		3,7938	8 000 000	2 108 704
b 0931/10		szántó	1,00		0,5693	1 200 000	2 107 852
b							0
b							0
"c" részlet szántó							
c 0601/23		szántó	1,00		3,3601	8 000 000	2 380 882
c 0876/67		szántó	1,00		3,7938	8 000 000	2 108 704
c 0931/10		szántó	1,00		0,5693	1 200 000	2 107 852
c							0
c							0
"d" részlet							
d							0

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Írjon ide a kereséshez

MuvAgSzorzo PiaciFold KoltsUltetv Ultetveny KoltsEgit HozFold HozUltetv-abc HozUltetv-def

Automatikus mentés ☐ Füzesgyarmat_ÖNK_2025

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet Súgó Acrobat

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap Betűtípus Igazítás Szám Feltétele formázi

C14

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
1	Szabó Bálint egyéni vállalkozó					Azonosító szám: FGYÖNK20250314				
2	II/6. Hozam alapú értékbecslés a termőföld					Település neve: Füzesgyarmat				
3	alrészletekre - talajérték számítás					Helyrajzi száma: 3505; 3510/2; 3510/5				
4										
5										
6										
7	Számítási alapadatok									
8										
9	a	A tárgyi földrészlet 1 ha-ra jutó AK értéke (AK/ha)	"a"	"b"	"c"	"d"	"e"	"f"		
10	a	Gyümölcsösnél, szőlőnél, kerménél a becslőjárásra jellemző váltószámmal átszámított szántóra jellemző, míg a halastónál és a kivett ingatlanoknál a környező szántókra jellemző AK/ha értéket vesszük alapul! Egyéb művelési ágánál nem adunk meg adatot!	szántó	szántó	szántó	0	0	0		
11			31,31	38,20	16,50	0,00	0,00	0,00		
12	nj	A termőföld megyére jellemző járadék jell. jövedelme (étkezési búza kg/AK)	28,3							
13	b	A környezetben kialakult ill./vagy a tárgyi ingatlanra kötött haszonbérleti díj. Kivettnél a szántó bérleti díja szerint! Kitölténi kötelező (étk. búza kg/AK)	80,0	80,0	80,0					
14	p	A gabona intervenciók ára (Ft/tonna)	88 000							
15	p ₁₀₀	(Ft/100)	8 800							
16	i	Tőkésítési kamatláb (%)	4,5 %							
17	t	Az értékelte alrészlet területe (ha)	0,2370	0,1322	0,3304					
18	k	Korrekciós tényező (%)	-10 %							
19	Számítások									
20	P _i	= nj*a Termőföld járadék jell. jövedelme (búza kg/ha)	886	1 081	467	0	0	0		
21	B	= b*a Haszonbérleti díj (búza kg/ha)	2 505	3 056	1 320	0	0	0		
22	f _{te}	= (P _i +B)*p ₁₀₀ / (2*1) Termőföld fajlagos értéke (Ft/ha)	3 315 520	4 045 125	1 747 240	0	0	0		
23	f _{te}	= f _{te} *(1+k/100) Termőföld korr. fajl. forg. értéke (Ft/ha)	2 983 968	3 640 613	1 572 516	0	0	0		
24		Kivett részlet esetén alkalmazott szorzószám	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0		
25	Eredmény									
26	F _{te}	= f _{te} * t Termőföld értéke (Ft)	707 200	481 289	519 559	0	0	0		
27		Művelés alól kivett területnél: földvédelmi járuléka	0	0	0	0	0	0		
28	F _{te}	Termőföld értéke (kivettnél a kivonás ksg-vel növelve)	707 200	481 289	519 559	0	0	0		
29	© Kardos Kft. "TER.II" m.5.2018" software									
30										
31						>Azonosító táblák				
32						>Jelentés				
33										

< > ... MuvAgSzorzo PiaciFold KoltsUltetv Ultetveny KoltsEgit HozFold HozUltetv-abc HozUltetv-def HozErdo

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Írjon ide a kereséshez

Füzesgyarmat_ÖNK_2025

Keresés

Fájl Kezdőlap Beszűrés Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet Súgó Acrobat

Beállítások Masolás Formátumátvitel Vágólap Betűtípus Igazítás Szám Stílusok

50

A B C D E F G H I J K L M

1 Szabó Bálint egyéni vállalkozó

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

II/12. Főösszesítő táblázat

Összesítés az ingatlan egész tulajdoni hányadára, ingatlan részenként (értékek eFt-ban értendők)

Alrészlet	Min	Terület (ha)	Föld				Ültetvény és fatömeg			
			Piaci összehasonlító ással	Hozamszámítás	Súlyozott földérték	Számított fajl. érték (eFt/ha)	Költség alapú számítás	Hozamszámítás	Súlyozott érték	Számított fajl. érték (eFt/ha)
a szántó		0,2370	495	707	495	2 089	0	0	0	0
b szántó		0,1322	276	481	276	2 088	0	0	0	0
c szántó		0,3304	690	520	690	2 088	0	0	0	0
d			0	0	0		0	0	0	
e			0	0	0		0	0	0	
f			0	0	0		0	0	0	
Részeredmények / Összesen		0,6996	1 462	1 708	1 461		0	0	0	
Súlyozás			100 %	0 %	100 %		50 %	50 %	100 %	

Épületek, építmények egész tulajdoni hányada: ezer Ft

Az értékelte földrészt és a rajta lévő ültetvény, építmény tulajdoni hányad szerinti értéke - végső értéke (ezer Ft)

Föld értéke	értékelendő tulajdoni hányad	számláló:	1	nevező:	1			1 461
Ültetvény és/vagy fatömeg értéke	Amennyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:	számláló:		nevező:				0
Épület, építmény, tő, egyéb	Amennyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:	számláló:		nevező:				0
Az ingatlan értékelte tulajdoni hányadának összes értéke (eFt)								1 461

Értékbecslet készítette: Szabó Bálint

Dátum: 2025.03.17

MuvAgSzorzo PiaciFold KoltsUltetv Ultetvény KoltsEpit HozFold HozUltetv-abc HozUltetv-def HozErdo Epitmeny Egyeb

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Írjon ide a kereséshez

Az ingatlan értékét kétféle módszerrel vizsgáltam. Elfogadott módszer a piaci összehasonlító módszer.

Ingtalanok fajlagos értéke: 2.088.000 Ft/Ha
Ingtalanok fajlagos értéke kerekítve: 2.100.000 Ft/Ha

Piaci összehasonlító módszernél figyelembe vett konkrét adatok

The screenshot shows the Hungarian Land Registry website (Hirdetmények.gov.hu) with the following details:

- FORRÁSINTÉZMÉNY**
 - Neve: Füzesgyarmati Polgármesteri Hivatal
 - Csoport: Igazgatás
 - Címe: 5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1.
 - Telefon: 66491058
 - E-mail cím: iktato@kukacj.fuzesgyarmat.hu
- AZONOSÍTÓ ADATOK**
 - Ügyiratszám: L/1167/2025.
 - Iktatási szám: L1167-1/2025.
 - magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2025. február 14.
 - A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2025. március 17.
 - Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat: Füzesgyarmat Város Önkormányzata
 - A hirdmény tárgya: Adás-vétel - Füzesgyarmat hrsz.: 0931/10
 - Kategória: Föld (adás-vétel/hasznbérlet)
- FÖLDRÉSZLET ADATAI**

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

 - Tárgy: adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közzétele
 - Település: Füzesgyarmat
 - Helyrajzi szám: 0931/10
 - Vételár: 1.200.000,-Ft
 - Terület: 5693 m2
 - Művelési ág: szántó
 - Tulajdoni hányad: 1/1
- CSATOLMÁNYOK**
 - Xerox_Scan_20250214102301.PDF

The screenshot shows the Hungarian Land Registry website (Hirdetmények.gov.hu) with the following details:

- FORRÁSINTÉZMÉNY**
 - Neve: Füzesgyarmati Polgármesteri Hivatal
 - Csoport: Igazgatás
 - Címe: 5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1.
 - Telefon: 66491058
 - E-mail cím: iktato@kukacj.fuzesgyarmat.hu
- AZONOSÍTÓ ADATOK**
 - Ügyiratszám: L/4430/2024.
 - Iktatási szám: L/4430-1/2024.
 - magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2024. szeptember 20.
 - A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2024. október 21.
 - Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat: Füzesgyarmat Város Önkormányzata
 - A hirdmény tárgya: Adás-vétel - Füzesgyarmat hrsz.: 0601/23
 - Kategória: Föld (adás-vétel/hasznbérlet)
- FÖLDRÉSZLET ADATAI**

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

 - Tárgy: adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közzétele
 - Település: Füzesgyarmat
 - Helyrajzi szám: 0601/23
 - Vételár: 8.000.000,-Ft
 - Terület: 3 ha 3601 m2
 - Művelési ág: szántó, legelő, kivett út és árok, kivett anyaggödör
 - Tulajdoni hányad: 1/1
- CSATOLMÁNYOK**
 - Xerox_Scan_20240920101243.PDF

The screenshot shows the Hungarian Land Registry (Hirdetmények.gov.hu) website. The main heading is "ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ". The content is organized into three sections: "FORRÁSINTÉZMÉNY", "AZONOSÍTÓ ADATOK", and "FÖLDRÉSZLET ADATAI".

FORRÁSINTÉZMÉNY

- Neve: Füzesgyarmati Polgármesteri Hivatal
- Csoport: Igazgatás
- Címe: 5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1.
- Telefon: 66491058
- E-mail cím: iktato@kucak.fuzesgyarmat.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

- Ügyiratszám: I/4410/2024.
- Iktatási szám: I/4410-1/2024.
- magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2024. szeptember 18.
- A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2024. október 18.
- Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat: Füzesgyarmat Város Önkormányzata
- A hirdetmény tárgya: Adás-vétel - Füzesgyarmat hrsz.: 0876/67
- Kategória: Föld (adás-vétel/haszonbérlet)

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- Tárgy: adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közzétele
- Település: Füzesgyarmat
- Helyrajzi szám: 0876/67
- Vételár: 8.000.000,- Ft
- Terület: 3 ha 7938 m²
- Művelési ág: szántó
- Tulajdoni hányad: 1/1

Forrás:

<http://hirdetmeny.magyarorszag.hu>

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Szántó művelési ág.

Forgalmi érték:

2.100.000 Ft/Ha

Kétmillió-egyszázezer
Forint/Hektár

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 120 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.”

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lapok

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
3510/5	.	szántó	5	0.3304	5.45
-	-				
			ÖSSZESEN:	0.3304	5.45

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 37457/2006.10.03

Ingalan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 32050/3/1992 1991.02.12

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: tulajdonba adás

Név: FÜZESGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5525 FÜZESGYARMAT, Szabadság tér 1

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 161 Bejegyző határozat: 30250/2005 2003.08.12

Jog-tény neve: Bányaszolgalmi jog

Név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 1117 BUDAPEST, Dombóvári út 28

Lev.cím: 5000 SZOLNOK, Ady Endre utca 26.

Szöveg: Jogutódlás

1/1 példány

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
3510/2	.	szántó	2	0.1322	5.05
-	-				
ÖSSZESEN:				0.1322	5.05

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás
Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 37457/2006.10.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével

Tulajdonosi adatok
Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 32050/3/1992 1991.02.12
Tul.hányad: 1/1
Szerz.jogcím: tulajdonba adás
Név: FÜZESGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogállás: tulajdonos
Cím: 5525 FÜZESGYARMAT, Szabadság tér 1

Jogok-tények jogosultjai
Sorszám: 161 Bejegyző határozat: 30250/2005 2003.08.12
Jog-tény neve: Bányaszolgalmi jog
Név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Cím: 1117 BUDAPEST, Dombóvári út 28
Lev.cím: 5000 SZOLNOK, Ady Endre utca 26.
Szöveg: Jogutódlás

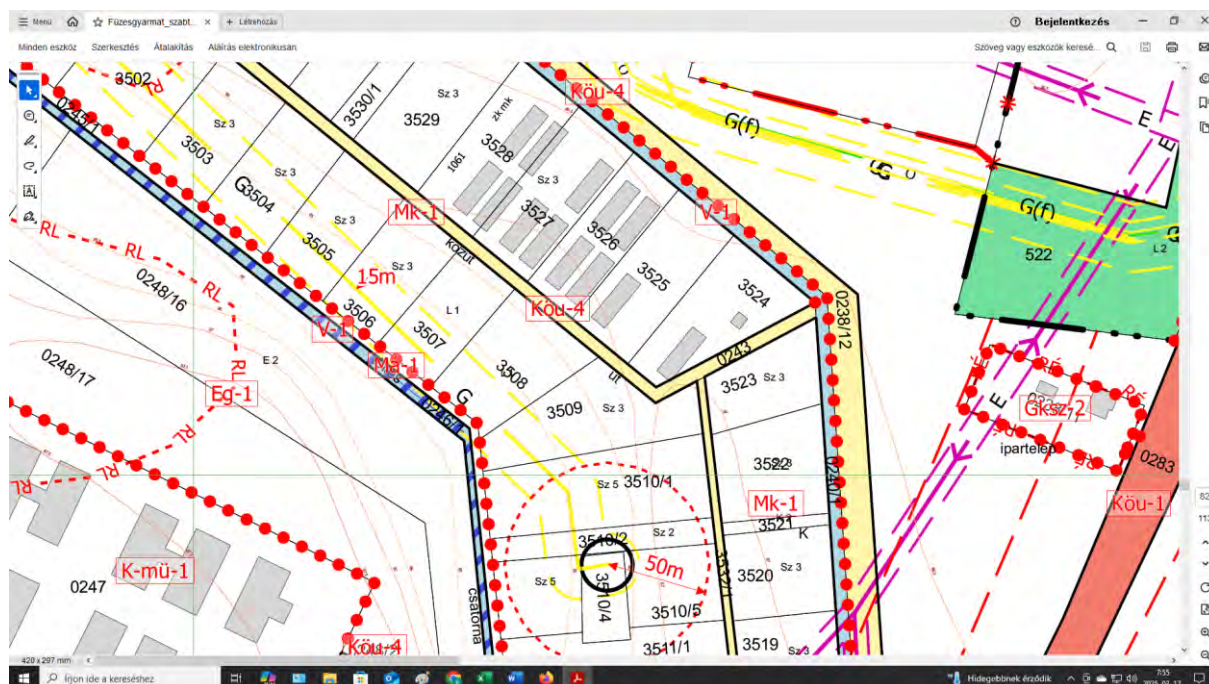
HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
3505/	.	szántó	3	0.2370	7.42
-	-				
ÖSSZESEN:				0.2370	7.42

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás
Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 37457/2006.10.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével

Tulajdonosi adatok
Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 32050/3/1992 1991.02.12
Tul.hányad: 1/1
Szerz.jogcím: tulajdonba adás
Név: FÜZESGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogállás: tulajdonos
Cím: 5525 FÜZESGYARMAT, Szabadság tér 1

Jogok-tények jogosultjai
Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 30250/2005 2003.08.12
Jog-tény neve: Bányaszolgalmi jog
Név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Cím: 1117 BUDAPEST, Dombóvári út 28
Lev.cím: 5000 SZOLNOK, Ady Endre utca 26.
Szöveg: Jogutódlás



1/1 példány

Megnevezés: HÉSZ kivonat

